

COMMUNE DE SAVIGNY-LÉVESCAULT (Vienne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE III – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire de la Communauté
urbaine du "Grand Poitiers" pour approbation
en date du 8 Décembre 2017

Le Président, M. Alain CLAEYS

DÉCEMBRE 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	12/06/2014	13/12/2016	08/12/2017

SOMMAIRE

Les attendus juridiques sur les orientations d'aménagement et de programmation	4
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à Savigny-Lévescault	5
OAP 1. « La Tête à Germain ».....	6
OAP 2. « Les Vignes de la Garenne »	8
OAP 3. « La Vallée ».....	10
OAP 4. « Le Pré des Bordes »	12
OAP 5. « Les Brandes »	14
OAP 6. Régulation des eaux de ruissellement	16

LES ATTENDUS JURIDIQUES SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Article R.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

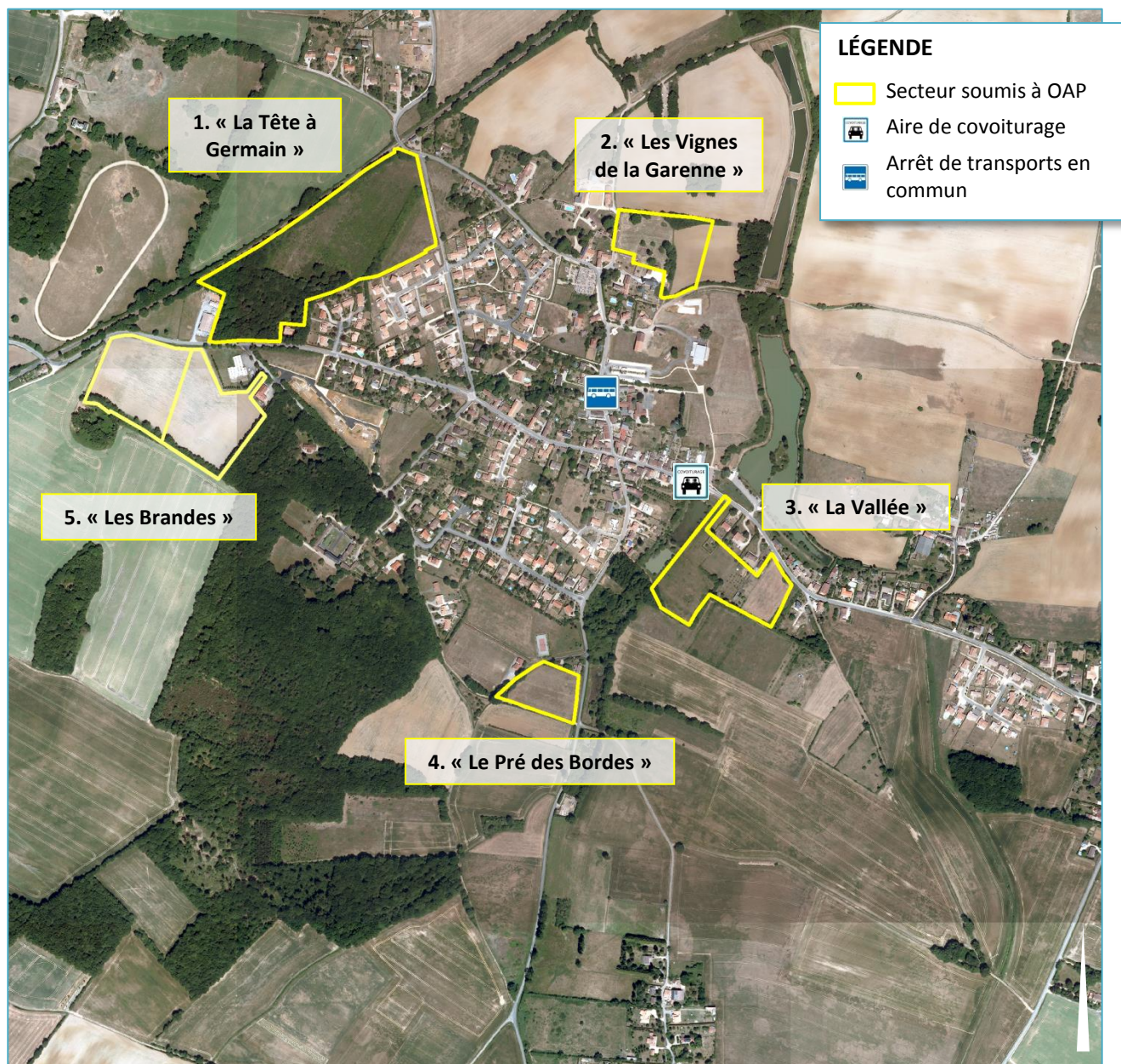
Article R.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À SAVIGNY-LÉVESCAULT

Le Plan Local d'Urbanisme de Savigny-Lévescault comporte six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est de parvenir à la bonne intégration fonctionnelle paysagère de ces nouveaux espaces bâtis aux lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

Localisation des orientations d'aménagement et de programmation



Source : SIG PARCOURS, données IGN OrthoHR – Échelle : 1/10 000

OAP 1. « LA TÊTE À GERMAIN »

- **Présentation du site**

Au Nord-Ouest du Bourg, ce site se situe en limite des développements urbains récents. Il est limité, au Nord-Ouest, par le tracé d'une ancienne voie ferrée. À chaque extrémité du site, une voie de desserte permet de le relier au tissu bâti en place (RD 89 à l'Ouest, Rue de la Gare à l'Est). Du fait de sa topographie, le site est penté vers le Nord, ce qui conditionne l'écoulement et la gestion des eaux de ruissellement.

POTENTIEL DU SITE AMÉNAGÉ	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	6,8 hectares
Potentiel d'accueil	50 à 60 logements
Taille moyenne des parcelles (surface définitive après division en lots)	Environ 720 m ²

- **Exigences réglementaires**

Les prescriptions suivantes sont reportées au Règlement du PLU afin d'assurer leur réalisation.

MIXITÉ SOCIALE	
Part minimale de l'habitat locatif par opération d'ensemble	10%
Part minimale des espaces publics par opération d'ensemble	40%

- **Exigences complémentaires de conception**

Dans une logique de compatibilité, l'aménagement du site sera réalisé à travers une ou des opération(s) d'ensemble, dont la conception devra s'attacher à respecter les principes suivants.

En matière de **qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**, une continuité de la trame bâtie et une continuité de la densité urbaine seront recherchées, notamment en référence au bâti en place, situé plus au Sud. De la même manière, la continuité des règles architecturales sera recherchée afin d'obtenir une cohérence architecturale et une bonne insertion du nouveau bâti dans son environnement.

En matière de **qualité environnementale et de prévention des risques**, le secteur devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif. La gestion des eaux pluviales pourra être effectuée à la parcelle et/ou à l'échelle de l'ensemble du site. Par ailleurs, une attention spécifique devra être portée à l'orientation du bâti pour intégrer les enjeux bioclimatiques.

En matière de **stationnement**, il conviendra de réserver deux places de stationnement par parcelle, ainsi que des espaces de stationnement collectif sur les espaces publics, à hauteur de 30 places minimum au total qui devront être réparties sur au moins 3 secteurs.

En matière de **desserte des terrains par les voies et réseaux**, deux points d'accroche devront être trouvés sur les voies existantes. Ces accès devront être sécurisés. Des dessertes douces internes à l'opération devront être conçues, notamment vers la zone de gestion des eaux pluviales, au Nord du site.

Principe d'aménagement



OAP 2. « LES VIGNES DE LA GARENNE »

• Présentation du site

Au Nord-Est du Bourg, ce site est très proche de l'église communale et donc en lien fort avec du bâti ancien. La mise en perspective de l'église est une volonté du Conseil Municipal. Le site est également très proche de la zone de loisirs de la commune, le site des « Grassinières ». Il se situe, à l'inverse, à l'écart des principales voiries de desserte. L'équipe municipale souhaite qu'émerge sur ce site un projet urbain « de type écoquartier ».

POTENTIEL DU SITE AMÉNAGÉ	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	1,8 hectare
Potentiel d'accueil	20 à 30 logements
Taille moyenne des parcelles (surface définitive après division en lots)	Environ 560 m ²

• Exigences réglementaires

Les prescriptions suivantes sont reportées au Règlement du PLU afin d'assurer leur réalisation.

MIXITÉ SOCIALE	
Part minimale de l'habitat locatif par opération d'ensemble	10%
Part minimale des espaces publics par opération d'ensemble	20%
DIVERISTÉ DES LOGEMENTS	
Part minimale de bâti en mitoyenneté	10%
Part minimale de bâti à étage	10%

• Exigences complémentaires de conception

Dans une logique de compatibilité, l'aménagement du site sera réalisé à travers une ou des opération(s) d'ensemble, dont la conception devra s'attacher à respecter les principes suivants.

En matière de **qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**, un espace central en cœur d'îlot devra être conçu pour permettre la création d'un espace de rencontre et la mise en perspective de l'église. Par ailleurs, la végétation pérenne en périphérie du site devra être respectée et les dessertes internes conçues dans une logique d'espace partagé (vitesse maximale des véhicules de 20 km/h).

En matière de **qualité environnementale et de prévention des risques**, le secteur devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif. La gestion des eaux pluviales pourra être effectuée à la parcelle et/ou à l'échelle de l'ensemble du site. Par ailleurs, une attention spécifique devra être portée à l'orientation du bâti pour intégrer les enjeux bioclimatiques.








En matière de **stationnement**, il conviendra de réserver deux places de stationnement par parcelle, ainsi qu'un espace de stationnement collectif à proximité de l'église, dans un esprit de place de hameau.

En matière de **desserte des terrains par les voies et réseaux**, la desserte interne du site devra être conçue en boucle depuis la voie communale n°4 avec connexion sur la Rue de l'Église. Une simple liaison piétonne peut connecter le site avec le chemin rural de Tercé.

Principe d'aménagement



LÉGENDE

-  Limite d'OAP
-  Espace dédié à l'habitat
-  Espace public
(desserte interne du site : voirie partagée)
-  Maintien ou plantation de végétation
-  Mise en valeur de l'église et de ses
abords (emplacement réservé)
-  Espace de stationnement
-  Accès aux transports en commun

Source : SIG PARCOURS,
données IGN OrthoHR – Échelle : 1/2 000

- **Présentation du site**

Au Sud-Est du Bourg, cet espace se situe, pour l'essentiel, à l'arrière de pavillons alignés le long de la RD 89. C'est un espace assez enclavé, dont les conditions de desserte doivent être bien maîtrisées. L'eau est très présente autour de ce site ; à l'Ouest, deux étangs sont en place au fil du talweg ; au Nord, au-delà de la RD 89, se trouve l'espace communal de loisirs, le site des « Grassinières » et, notamment, l'étang de pêche. Ce site possède une réelle qualité paysagère.

POTENTIEL DU SITE AMÉNAGÉ	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	2,5 hectares
Potentiel d'accueil	20 à 30 logements
Taille moyenne des parcelles (surface définitive après division en lots)	Environ 860 m ²

- **Exigences réglementaires**

Les prescriptions suivantes sont reportées au Règlement du PLU afin d'assurer leur réalisation.

MIXITÉ SOCIALE	
Part minimale de l'habitat locatif par opération d'ensemble	10%
Part minimale des espaces publics par opération d'ensemble	40%

- **Exigences complémentaires de conception**

Dans une logique de compatibilité, l'aménagement du site sera réalisé à travers une ou des opération(s) d'ensemble, dont la conception devra s'attacher à respecter les principes suivants.

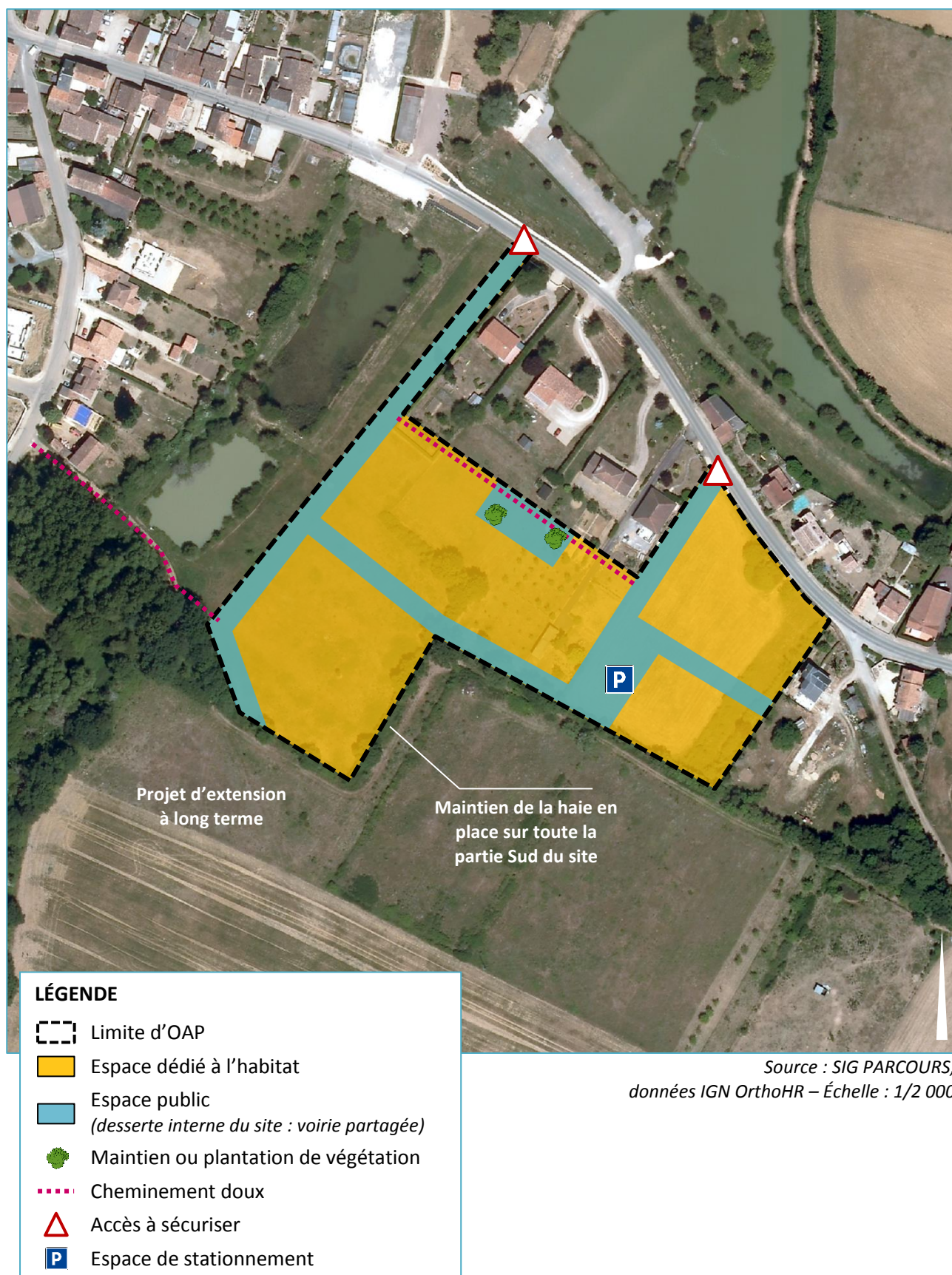
En matière de **qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**, une continuité de la trame bâtie et une continuité de la densité urbaine seront recherchées, notamment en référence au bâti en place, situé à l'Ouest et à l'Est. De la même manière, la continuité des règles architecturales sera recherchée afin d'obtenir une cohérence architecturale et une bonne insertion du nouveau bâti dans son environnement.

En matière de **qualité environnementale et de prévention des risques**, le secteur devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif. La gestion des eaux pluviales pourra être effectuée à la parcelle et/ou à l'échelle de l'ensemble du site. Par ailleurs, une attention spécifique devra être portée à l'orientation du bâti pour intégrer les enjeux bioclimatiques.

En matière de **stationnement**, il conviendra de réserver deux places de stationnement par parcelle, ainsi que des espaces de stationnement collectif sur les espaces publics, à hauteur de 15 places minimum au total qui devront être réparties sur au moins 2 secteurs.

En matière de **desserte des terrains par les voies et réseaux**, deux points d'accroche devront être trouvés sur les voies existantes (RD 89). Ces accès devront être sécurisés. Des dessertes douces internes à l'opération devront être conçues, notamment vers le Bourg, à l'Ouest du site.

Principe d'aménagement



OAP 4. « LE PRÉ DES BORDES »

• Présentation du site

Au Sud du Bourg, ce site fait face aux espaces sportifs de la commune (terrain de football, court de tennis, équipements). Des voiries secondaires le bordent sur tous les côtés. En limite Nord, un bâti pavillonnaire est déjà en place.

POTENTIEL DU SITE AMÉNAGÉ	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	1,0 hectare
Potentiel d'accueil	10 à 20 logements
Taille moyenne des parcelles (surface définitive après division en lots)	Environ 580 m ²

• Exigences réglementaires

Les prescriptions suivantes sont reportées au Règlement du PLU afin d'assurer leur réalisation.

MIXITÉ SOCIALE	
Part minimale de l'habitat locatif par opération d'ensemble	30%
Part minimale des espaces publics par opération d'ensemble	10%
DIVERSTÉ DES LOGEMENTS	
Part minimale de bâti en mitoyenneté	30%
Part minimale de bâti à étage	30%

• Exigences complémentaires de conception

Dans une logique de compatibilité, l'aménagement du site sera réalisé à travers une ou des opération(s) d'ensemble, dont la conception devra s'attacher à respecter les principes suivants.

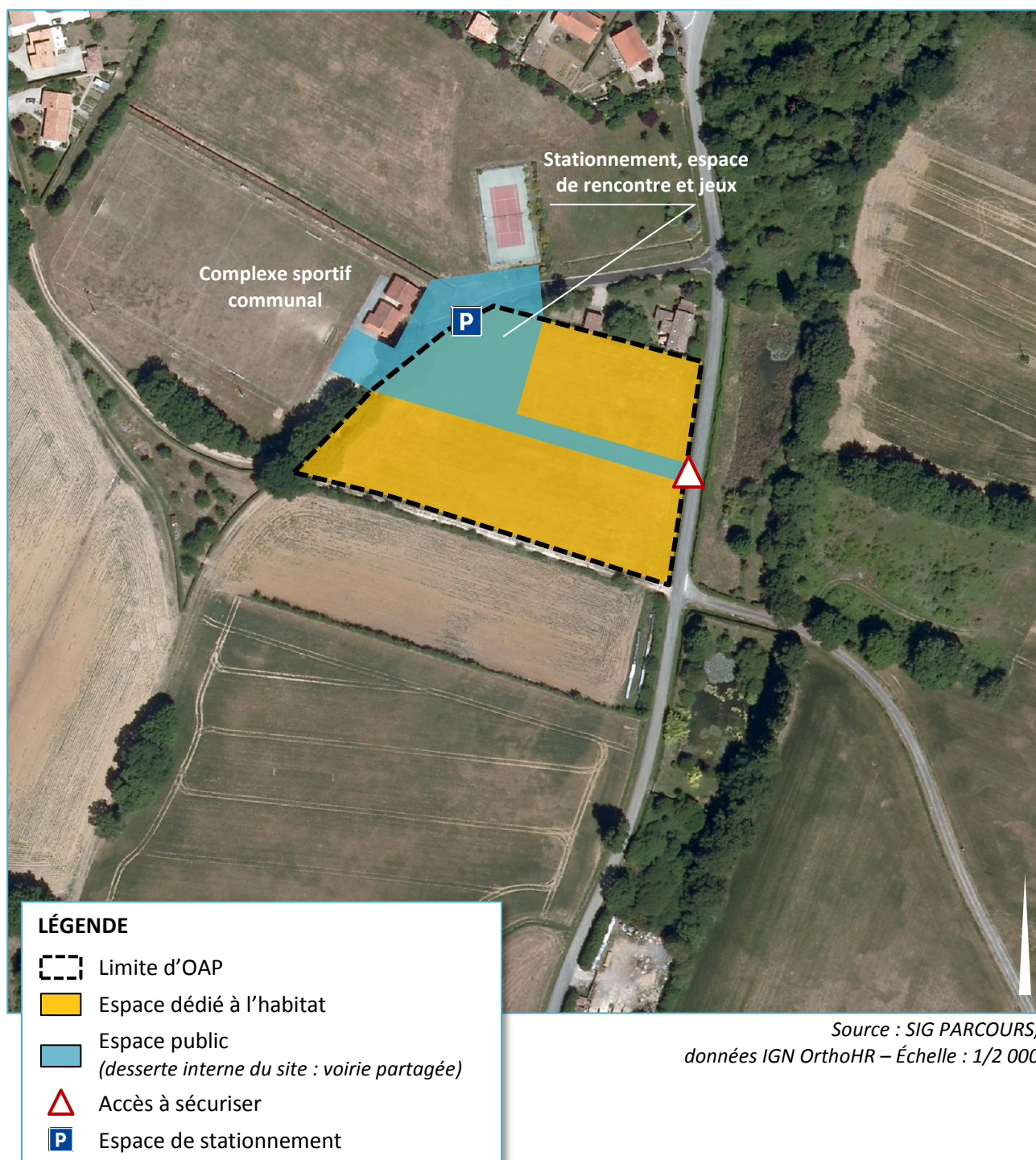
En matière de **qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**, un espace central devra être conçu, en interface entre le futur espace bâti et les équipements sportifs. Par ailleurs, la végétation pérenne en périphérie du site devra être respectée. Un aménagement qualitatif devra être réfléchi, intégrant un traitement paysager et des espaces de jeux pour enfants.

En matière de **qualité environnementale et de prévention des risques**, le secteur devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif. La gestion des eaux pluviales pourra être effectuée à la parcelle et/ou à l'échelle de l'ensemble du site. Par ailleurs, une attention spécifique devra être portée à l'orientation du bâti pour intégrer les enjeux bioclimatiques.

En matière de **stationnement**, il conviendra de réserver deux places de stationnement par parcelle. Une mutualisation des espaces de stationnement collectif avec le secteur d'équipements sportifs, directement au Nord, pourra être réfléchi.

En matière de **desserte des terrains par les voies et réseaux**, deux points d'accroche devront être trouvés sur les voies existantes, à l'Ouest et à l'Est. L'opération devra être desservie par une voie centrale.

Principe d'aménagement



OAP 5. « LES BRANDES »

- **Présentation du site**

À l'Ouest du Bourg, au sud de la RD 89, c'est un site d'accueil d'entreprises qui est envisagé, en continuité des lots déjà affectés aux entreprises. L'objectif est de proposer de petites surfaces d'installation pour des entreprises d'intérêt local.

POTENTIEL DU SITE AMÉNAGÉ	
Surface estimée à court terme (surface définitive après bornage)	2,3 hectares
Surface estimée à long terme (surface définitive après bornage)	2,2 hectares
Potentiel d'accueil	À définir

- **Exigences complémentaires de conception**

Dans une logique de compatibilité, l'aménagement du site sera réalisé à travers une ou des opération(s) d'ensemble, dont la conception devra s'attacher à respecter les principes suivants.

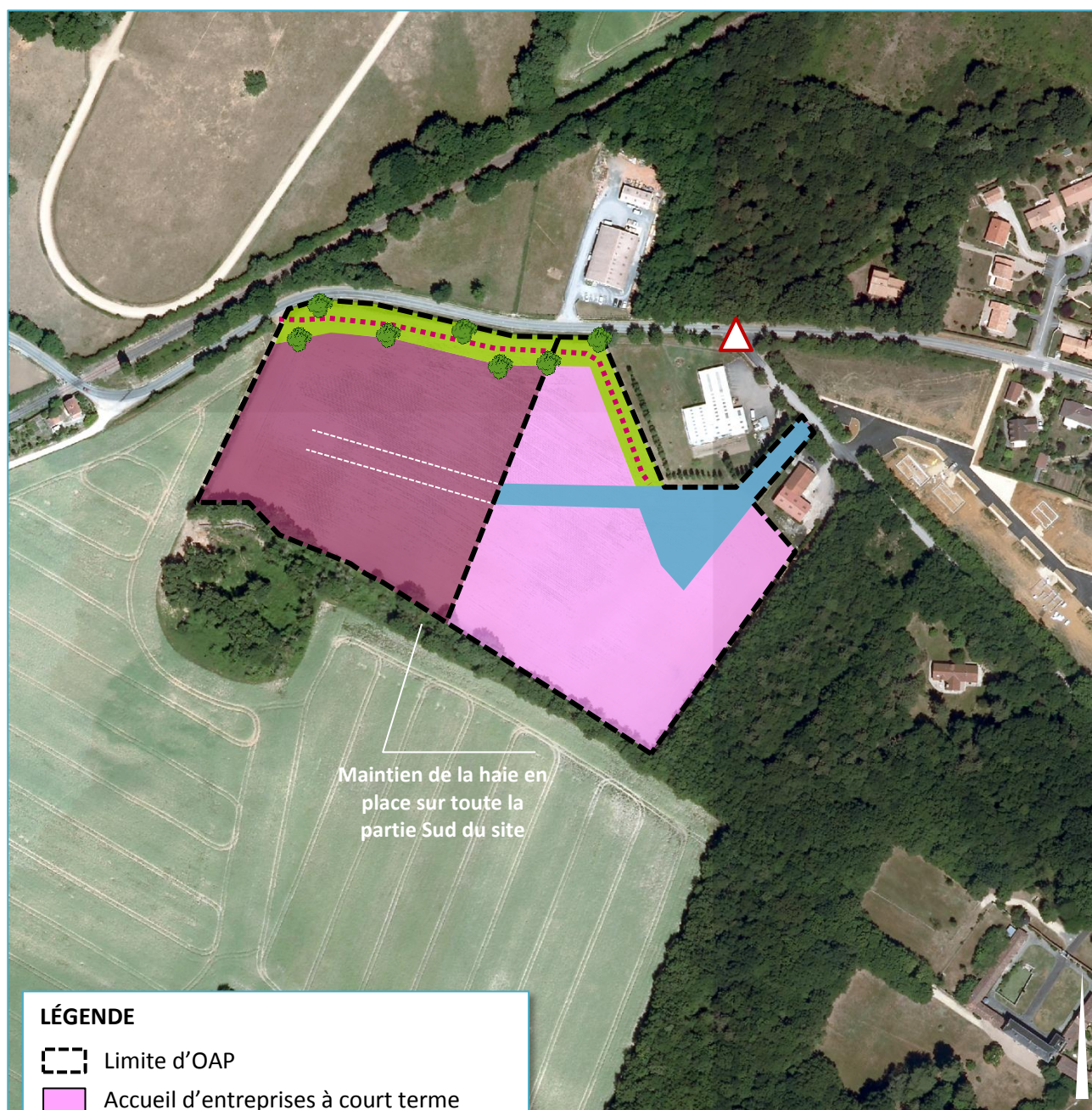
En matière de **qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**, l'espace d'accueil d'entreprises devra intégrer un recul du bâti par rapport à la RD 89 afin de permettre la création d'une liaison piétonnière arborée, en site propre.

En matière de **qualité environnementale et de prévention des risques**, le secteur devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif. La gestion des eaux pluviales pourra être effectuée à la parcelle et/ou à l'échelle de l'ensemble du site.

En matière de **stationnement**, il conviendra de réserver des places de stationnement par parcelle selon les besoins de chaque activité.

En matière de **desserte des terrains par les voies et réseaux**, un point d'accroche devra être trouvé sur la voirie communale existante, à l'Est. Toute accroche sur la RD 89 est proscrite. La desserte interne du site devra permettre l'accès des engins de service (pompiers, camions-benne), de même que le retournement d'un poids-lourd avec remorque. Enfin, la desserte interne devra permettre la subdivision des lots en lots de taille réduite si besoin, en garantissant l'accès la zone d'accueil à long terme.

Principe d'aménagement



LÉGENDE

- Limite d'OAP
- Accueil d'entreprises à court terme
- Accueil d'entreprises à long terme
- Espace public
- Espace vert
- Maintien ou plantation de végétation
- Cheminement doux
- Accès à sécuriser

Source : SIG PARCOURS,
données IGN OrthoHR – Échelle : 1/3 000

OAP 6. RÉGULATION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

- **Présentation du site**

Sur la base d'une approche de terrain réalisée *a priori*, et afin de limiter les risques d'inondation du Bourg, des espaces de rétention des eaux de ruissellement sont déterminés le long des talwegs. Des emplacements réservés sont définis en ce sens au plan de zonage.

Une étude hydrologique spécifique est engagée et précisera les volumes en transit, les volumes à retenir et les aménagements à réaliser.

Les aménagements de régulation des eaux ne doivent pas impacter négativement les paysages et l'environnement. Sur le principe, ce sont de simples « terrées » qui doivent être mis en forme pour différer l'écoulement des eaux sur 2 à 3 jours mais ce sont des espaces qui restent en culture ou en herbe.

Les modelés étant bien liés à la topographie, il n'y a pas d'impact paysager de ces aménagements.

POTENTIEL DU SITE AMÉNAGÉ	
Surface estimée	14,1 hectares

Principe d'aménagement



LÉGENDE

- ■ ■ ■ ■ Principaux axes de ruissellement et/ou d'écoulement des eaux en cas de fort épisode pluvieux et/ou de remontée de nappe
- ■ ■ ■ ■ Espaces de gestion et de rétention des eaux
Fonds humides conservés en l'état et/ou aménagés afin d'assurer un ruissellement différé et/ou une part d'infiltration

Source : SIG PARCOURS, données IGN OrthoHR
Échelle : 1/15 000